

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare n. 55/2021

Procedura promossa da:

JULIET S.P.A. (MANDATARIA DI FEDAIA SPV S.R.L.) c.f. 14108641003

contro


VIA ROMA, MACERATA, cap. 62100 c. 

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Annalisa D'Annessa

V.le dei Pini, 128 - 63822 Porto San Giorgio (FM)
tel. 347.6764297 - 0734/674312
e-mail archannalisadannessa@libero.it
PEC annalisa.dannessa@archiworldpec.it



Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Milena Palmisano dell'On.le Tribunale di Fermo

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO: **E.I. 55/2021**

CREDITORE PROCEDENTE:

JULIET S.P.A. (MANDATARIA DI FEDAIA SPV S.R.L.)

c.f. 14108641003

DEBITORE ESECUTATO:

VIA ROMA, MACERATA, cap.62100

c.f. [REDACTED]

La sottoscritta **Arch. Annalisa D'Annessa**, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 162/a e iscritta all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stata nominata ESPERTO e, avendo prestato il giuramento promissorio di rito, è stata incaricata di rispondere ai sottostanti quesiti:

SVOLGIMENTO INCARICO

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Il creditore ha optato per il deposito della **certificazione notarile** sostitutiva della Dott.ssa Alessandra Ciocchetti, Notaio in Roma datata 09/07/2021.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

████████████████████

████████████

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultima atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto a Fermo il 10/06/2021 R.G. 4883 R.P. 3830.

I beni pignorati, intestati a [REDACTED] L. con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], sono:

I/I della piena proprietà sugli immobili in Montegranaro, accessibili da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermata Nord):

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 **sub 35**, D/8, Rendita Euro 11.859,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 80**, D/8, Rendita Euro 2.500,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 81**, C/2, Rendita Euro 856,85;
- N.C.T. Foglio 22 p.lle **1582, 1583, 1584, 1585, 1586** della superficie complessiva di mq 1618;

La certificazione notarile risale ai seguenti atti:

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 **sub 35**

- Atto di compravendita del notaio ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 77946/36078 del 01/12/2009 trascritto a Fermo il 04/12/2009 – R. P. 6238 R. G. 10445: [REDACTED] con sede in [REDACTED] acquista l'intera piena proprietà dell'immobile - N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 sub 35 – da [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

- Atto di compravendita del notaio MARCHESINI NICOLA Repertorio 50062 del 30/01/1984 trascritto a Fermo il 30/01/1984 – R. P. 614 R. G. 491: [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] (successivamente divenuta [REDACTED]) acquista dal Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], l'intera piena proprietà dell'immobile commerciale, fabbricato ancora grezzo in corso di ultimazione (nel quale si individueranno gli immobili oggetto di pignoramento), costruito in ottemperanza della Concessione Edilizia n. 9/80 del 21/04/1980 del Comune di Montegranaro ed insistente sulle particelle 878 (già 25/b) e 880 (già 760/b) del Foglio 22 del C.T. d mq 2.595 ;

ATTO ULTRAVENTENNALE

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 80 e 81**

- Atto di compravendita del notaio ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 77945/36077 del 01/12/2009 trascritto a Fermo il 04/12/2009 – R. P. 10444 R. G. 6237: [REDACTED] L. con sede in Macerata C.F. [REDACTED] acquista l'intera piena proprietà dell'immobile - N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 35 (successivamente

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 106/2020

divenuta sub 80) - da [redacted] ([redacted]). con sede in Montegranaro C.F. [redacted]

- Atto di compravendita del notaio ADRIANO IACOPINI Repertorio 34572 del 22/11/1979 trascritto a Fermo il 10/12/1979 - R. P. 6296 R. G. 4861: [redacted]

[redacted] acquista dal Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], 2/3 della proprietà e dalla sig.ra [redacted], nata a [redacted] il [redacted], 1/3 della proprietà del lotto di terreno edificabile in Montegranaro, Contrada Santa Maria, N.C.T. Foglio 22 p.lle 25ex 25/a e p.lla 760 ex 760/a della superficie catastale di mq 2.668.

ATTO ULTRAVENTENNALE

- N.C.T. Foglio 22 p.lle **1582, 1583, 1584, 1585, 1586**

- Atto di compravendita del notaio ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 77947/36079 del 01/12/2009 trascritto a Fermo il 04/12/2009 - R. P. 62389 R. G. 10446: [redacted] L. con sede in Macerata C.F. [redacted] acquista l'intera piena proprietà dell'immobile - N.C.T. Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586 (unitamente alla p.lla 1587 non oggetto di pignoramento) - da [redacted], con sede in Montegranaro C.F. 00728260449.

- Atto di compravendita del notaio GIAMPIERO DE CESARE Repertorio 6525/303 del 29/12/1989 trascritto a Fermo il 10/01/1990 - R. P. 197 R. G. 226: WALGA S.R.L. con sede in Montegranaro acquista 1/3 dell'intera piena proprietà dell'immobile - N.C.T. Foglio 22 p.lle 1064 e 1069 (originarie dei beni pignorati), unitamente a maggior consistenza - da [redacted], nato a Montegranaro il [redacted].

- Atto di divisione del notaio PIERGIORGIO MOSCETTA Repertorio 100559/10612 del 18/1/01/2007 trascritto a Fermo il 14/01/2008 - R. P. 295 R. G. 447: alla società [redacted] con sede in Montegranaro viene attribuito il diritto di piena ed esclusiva proprietà relativo ai terreni censiti al Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586 oltre a maggior consistenza.

- il Sig. [redacted], nato a Montegranaro il [redacted], e la sig.ra [redacted], nata a Montegranaro [redacted], avevano acquisito rispettivamente 2/3 e 1/3 dei diritti di piena proprietà relativi ai terreni già censiti al N.C.T. Foglio 22 p.lle 1064 e 1069, unitamente a maggior consistenza, con atto a rogito del Notaio ROSSETTI VITTORIO del 7/07/1963 rep. 21968/1767 trascritto a Fermo il giorno 8/1963 al n 2167 di formalità.

ATTO ULTRAVENTENNALE

2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

La certificazione notarile del 9/07/2021 riporta i seguenti dati catastali relativi agli immobili pignorati, intestati alla società [redacted], con sede in MACERATA (MC) c.f. [redacted], dati corrispondenti a quelli odierni:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 106/2020

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 **sub 35**, D/8, Rendita Euro 11.859,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 80**, D/8, Rendita Euro 2.500,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 81**, C/2, Rendita Euro 856,85;
- N.C.T. Foglio 22 **p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586** della superficie complessiva di mq 1618;

nella stessa certificazione viene precisata la storia catastale dei beni indicando variazioni e frazionamenti intervenuti in precedenza.

3. *In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

Non risulta sia stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato: si precisa che parte esecutata è la società [REDACTED], con sede in MACERATA (MC) c.f. [REDACTED].

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo **stato civile** dell'esecutato come risultante dal certificato.*

Parte esecutata è la società [REDACTED], con sede in MACERATA (MC) c.f. [REDACTED].

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle **annotazioni a margine**.*

Parte esecutata è la società [REDACTED], con sede in MACERATA (MC) c.f. [REDACTED].

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Parte esecutata è la società [REDACTED], con sede in MACERATA (MC) c.f. [REDACTED].

Compiuti i preliminari controlli precedentemente specificati:

QUESITO 1

provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, DATI CATASTALI e CONFINI
(documentazione catastale - allegato n° 2)

Il pignoramento riguarda i diritti di **1/1 della piena proprietà** sugli immobili in Montegranaro, accessibili da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord);

locale commerciale

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 **sub 35**, D/8, Rendita Euro 11.859,00;

locale commerciale

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 80**, D/8, Rendita Euro 2.500,00;

deposito/magazzino

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 81**, C/2, cl. 3, consist. 353 m², Sup. Cat. Tot.: 370 m², Rendita Euro 856,85;

appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 1618;

- N.C.T. Foglio 22 **p.lla 1582**, SEMN ARBOR, cl. 3, sup. mq 530, RD € 2,19 RA € 2,87

- N.C.T. Foglio 22 **p.lla 1583**, SEMN ARBOR, cl. 3, sup. mq 500, RD € 2,07 RA € 2,71

- N.C.T. Foglio 22 **p.lla 1584**, SEMN ARBOR, cl. 3, sup. mq 504, RD € 2,23 RA € 2,93

- N.C.T. Foglio 22 **p.lla 1585**, SEMN ARBOR, cl. 3, sup. mq 25, RD € 0,10 RA € 0,14

- N.C.T. Foglio 22 **p.lla 1586**, SEMN ARBOR, cl. 3, sup. mq 23, RD € 0,10 RA € 0,12

CONFINI

Il **locale commerciale** distinto alla p.lla 878 con il **sub 35** è sito al piano terra e confina verso sud con via F.lli Cervi, a est e nord affaccia sulla corte del fabbricato (p.lla 878) a sua volta confinante verso est con la p.lla 364 e verso nord con la SP 30-Via Fermana Nord e verso est confina con il sub 80 della p.lla 25 (stessa proprietà) con il quale è unito a formare un unico ampio vano a destinazione commerciale.

Il **locale commerciale** distinto alla p.lla 25 con il **sub 80** è sito al piano terra e forma con il sub 35 sopra descritto un unico ampio locale a sua volta accessibile tramite lo stesso sub 35 dal Via F.lli Cervi. Confina a sud con i sub 64, 65, 66 e 77 della p.lla 25 (garage di altra proprietà), a est con il suddetto sub 35 della p.lla 878, a nord affaccia sulla corte della p.lla 25 e sulla SP 30-Via Fermana Nord, è in adiacenza al sub 81 della p.lla 25, stessa proprietà, anch'esso oggetto di pignoramento.

Il **deposito/magazzino** distinto alla p.lla 25 con il **sub 81** è sito al piano terra ed accessibile da Via F.lli Cervi con la quale confina verso sud. Verso est è in adiacenza con il sub 80 della stessa proprietà, con il corpo scala condominiale e con alcuni garage di altra proprietà; a nord affaccia su corte della p.lla 25 e sulla SP 30-Via Fermana Nord mentre a ovest confina con il sub 78, stessa p.lla, di altra proprietà.

L'**appezzamento di terreno** della superficie complessiva di mq 1618 costituito dalle **p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586** ha una forma quadrangolare: è confinante verso nord con via F.lli Cervi - le p.lle 1585 e 1586 (unitamente alla p.lla 1587 della stessa proprietà di mq 5 ma non oggetto di pignoramento) corrispondono ad un marciapiede bordo-strada; verso ovest, sud e est il lotto confina rispettivamente con le p.lle 677 e 690, 1170 e 363, 1389-1068 e 762, tutte di altra proprietà.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare **TRE LOTTI** come di seguito specificato:

LOTTO 1:

I/I della piena proprietà del locale commerciale in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dai due subalterni:

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 sub 35, D/8, Rendita Euro 11.859,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 80, D/8, Rendita Euro 2.500,00;

LOTTO 2:

I/I della piena proprietà del magazzino/deposito in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dal seguente subalterno:

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 81, C/2, Rendita Euro 856,85.

LOTTO 3:

I/I della piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dalle seguenti particelle:

- N.C.T. Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586 della superficie complessiva di mq 1618

QUESITO 2

provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

DESCRIZIONE DEI BENI (vedi documentazione fotografica – allegato n°1 e planimetrie – allegati n° 2 e 5)

Immobili in Montegranaro, accessibili da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord);

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 sub 35, D/8, Rendita Euro 11.859,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 80, D/8, Rendita Euro 2.500,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 81, C/2, Rendita Euro 856,85;

I tre subalterni fanno parte di un più ampio immobile condominiale destinato in parte a locali commerciali e magazzini ed in parte ad abitazioni (con relativi accessori - garage cantine). Il fabbricato si trova lungo la SP 30 - Via Fermana Nord, con accesso anche dalla strada parallela Via F.lli Cervi, dunque ben accessibile in quanto servito da una strada di collegamento e vicino ai servizi del centro urbano. L'edificio ha struttura in c.a., solai in latero-cemento, prospetti intonacati e tinteggiati. Edificato in base a Concessione Edilizia del '77: necessita di opere di manutenzione, anche urgenti come riferito dall'amministratore di condominio (facciata condominiale, scarichi e impermeabilizzazione lastrico copertura, etc..).

Tali beni oggetto di perizia si trovano al piano terra rispetto a Via F.lli Cervi: mediante una porzione di corte lastricata, ampi accessi dotati di serrande metalliche

avvolgibili con serramenti in alluminio e vetro consentono di immettersi nei tre locali distribuiti in due lotti, come di seguito indicato.

LOTTO 1:

locale commerciale della superficie complessiva di mq 1.260 circa in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dai due subalterni:

- N.C.E.U. Foglio 22 **p.lla 878 sub 35**, D/8, R. € 11.859,00 (superficie di circa mq 1.025)
- N.C.E.U. Foglio 22 **p.lla 25 sub 80**, D/8, R. € 2.500,00 (superficie di circa mq 235)

Trattasi di un unico ampio locale commerciale privo di impianti, al momento utilizzato come deposito di materiali di vario genere. Una parte del locale (fascia verso sud) ha altezza interna di m 3,40 mentre la restante parte (fascia verso nord) di m 3,20.

Quattro ampie vetrate con serranda metallica ricadenti nel sub 35 garantiscono l'accesso da via F.lli Cervi; il sub 80 è intercluso, manca di accesso diretto ed è raggiungibile solo attraverso il sub 35.

I due subalterni sono uniti tra loro, in continuità, e gli unici divisori all'interno del grande vano, con pianta a forma di L, sono quelli relativi ad un piccolo vano da adibire a W.C., ancora allo stato grezzo, con impiantistica incompleta (solo predisposizione scarichi). Verso nord tutto il prospetto è dotato di infissi in alluminio e vetro semplice che consentono di affacciare su Via Fermana Nord. Una parete in blocchetti al grezzo divide verso ovest il sub 80 della p.lla 25 dal sub 81 della P.lla 25, locale magazzino della stessa proprietà.

Il locale è completo di pavimentazione, ha pareti intonacate e tinteggiate ma si presenta in pessimo stato di conservazione anche a causa di evidenti problemi di infiltrazioni di acqua dal sovrastante lastrico condominiale.

LOTTO 2:

Magazzino/deposito della superficie di circa mq 370 in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) corrispondente al seguente subalterno:

- N.C.E.U. Foglio 22 **p.lla 25 sub 81**, C/2, Rendita Euro 856,85, consistenza mq 353, superficie catastale totale mq 370,

Si accede all'ampio locale con pianta a forma di L mediante un infisso in vetro e alluminio con serranda metallica motorizzata. Il magazzino si presenta in buono stato di conservazione: è dotato di pavimentazione in marmo, pareti intonacate e tinteggiatura, impianto elettrico, deumidificatore, bagno con disimpegno. Affaccia con ampie vetrate in alluminio e vetro semplice su Via Fermana Nord mentre le pareti verso est e ovest sono cieche e dividono da altri subalterni (a sud confinante con il sub 80 p.lla 25 della stessa proprietà:

LOTTO 3:

Appezamento di terreno della superficie complessiva di mq 1.618 in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dalle seguenti particelle:

- N.C.T. Foglio 22 **p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586**

Le p.lle 1585 e 1586 (unitamente alla 1587 della stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento) corrispondono ad un marciapiede che costeggia Via F.lli Cervi e delimita il restante lotto, dalla forma pressoché quadrangolare, circondato, lungo gli altri tre lati, da recinzioni di altra proprietà. L'appezzamento è in pendenza, si presenta incolto con sovrastante vegetazione spontanea. Come specificato nel CDU rilasciato dal Comune di Montegranaro, le p.lle pignorate sono soggette a **vincolo di inedificabilità** in base a Delibera della Giunta Comunale n. 274 del 25/10/2007 – costituzione di vincolo trascritta il 14/01/2008 R.P. 296.

QUESITO 3

provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Immobili in Montegranaro, Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord):

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 **sub 35**, D/8, Rendita Euro 11.859,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 80**, D/8, Rendita Euro 2.500,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 81**, C/2, Rendita Euro 856,85;

Tali immobili sono stati edificati successivamente al 2/9/1967. Per completezza si riportano gli estremi degli atti autorizzativi che hanno interessato l'edifizio nel quale si trovano i beni oggetto di pignoramento.

- C.E. n. 245/1977 del 31/12/177
- variante n. 9/80 del 21/4/80
- variante n. 245/77 – A del 9/12/1987
- variante n. 245/77 – B del 24/4/1989
- variante n. 167/89 del 4/10/19879
- C.E. in sanatoria n. 1333/59 e 1334/60 del 14/6/1990
- DIA del 5/11/2009
- domanda di agibilità del 31/12/1982 non rilasciata perché non integrata.

QUESITO 4

provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 106/2020

TITOLI ABILITATIVI (vedi documentazione edilizio-urbanistica – allegato n° 3 e grafica da rilievo – allegato n° 5)

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 **sub 35**, D/8, Rendita Euro 11.859,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 80**, D/8, Rendita Euro 2.500,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 81**, C/2, Rendita Euro 856,85;

In base alla documentazione reperita risulta che gli atti abilitativi per l'edificazione dell'edificio nel quale si trovano i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- C.E. n. 245/1977 del 31/12/177
- variante n. 9/80 del 21/4/80
- variante n. 245/77 – A del 9/12/1987
- variante n. 245/77 – B del 24/4/1989
- variante n. 167/89 del 4/10/1987
- C.E. In sanatoria n. 1333/59 e 1334/60 del 14/6/1990
- DIA del 5/11/2009
- domanda di agibilità del 31/12/1982 non rilasciata perché non integrata.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato nei progetti autorizzati si riscontra quanto segue:

Lo stato attuale rilevato è sostanzialmente conforme allo stato assentito fatta eccezione per i seguenti aspetti:

- 1- Non è stata realizzata la parete divisoria interna che separa il sub 80 dal sub 81;
- 2- Nel sub 35 sono state realizzate delle pareti divisorie interne per la creazione di un piccolo bagno di fatto non completato in quanto ancora al grezzo e mancante della parte impiantistica (solo predisposizione scarichi).
- 3- Nel sub 81 sono state realizzate delle pareti divisorie interne per la creazione di un piccolo bagno a servizio del magazzino.

Come riscontrato presso l'ufficio tecnico comunale, le difformità indicate ai punti 1, 2 e 3 possono essere regolarizzate ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

I costi complessivi per la regolarizzazione si stimano in via presuntiva in € 3.000 per ciascun immobile. Tale cifra si intende comprensiva di sanzione pecuniaria e spese tecniche.

COSTI TOTALI STIMATI IN VIA PRESUNTIVA PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA = € 6.000

QUESITO 5

provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Il pignoramento riguarda, oltre a porzioni di fabbricati, anche i seguenti terreni in Montegranaro, accessibili da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord):

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 106/2020

- N.C.T. Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586 della superficie complessiva di mq 1618 (530 mq + 500 mq + 540 mq + 25 mq + 23 mq)

Su richiesta della sottoscritta è stato rilasciato il CDU relativo alle particelle pignorate del quale si riportano alcuni stralci:

"...le particelle, per effetto dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.), risultano avere le seguenti destinazioni:

Foglio	Particella	Contro storico - A - art. 37	Residenziali di comp. - B - art. 38	Residenziali di compl. - B1 - art. 39	Residenziale di esp. - C - art. 40	Residenziale di esp. - C1 - art. 41	Residenziale di esp. - C2 - art. 42	PPP - art. 46	Turistico ricettivo - art. 47	Abitazioni di compl. - D - art. 48	Industriali di esp. - D1 - art. 49	Agricole - E - Capo VI	F per turismo - art. 36 bis	F per altro uso pubblico - art. 25	Verde pubblico - art. 27	Verde privato - art. 15	Verde paesaggistico - art. 35	Verde di rispetto - art. 36	Verde pubblico o privato - art. 61	Pre-leggi pubblici - art. 31	Standard mq 41 - art. 28	Area commerciale - art. 29	Area per uso di serv. - art. 33	Socio-abitabile - art. 32
22	1582			X																				X
	1583			X																				X
	1584			X																				X
	1585																							X
	1586																							X

Note: le particelle n. 1582, 1583 e 1584 ricadono all'interno della lottizzazione denominata [REDACTED] e [REDACTED] approvata con Del. di C.C. n. 22 del 30/04/1975 (approvazione definitiva variata con Del. di C.C. n. 99 del 27/09/1996). I lotti n. 2, 3 e 4, corrispondenti rispettivamente alle particelle n. 1582, 1583 e 1584 sono stati assoggettati a vincolo di inedificabilità con la Delibera della Giunta Comunale n. 247 del 25/10/2007.

"... le medesime particelle sono soggette ai seguenti ambiti di tutela:

Foglio	Particella	Alta pert. viaria - art. 43 N.T.A. P.P.A.R.	Tutela zona 3° acque - art. 19	Tutela canali - art. 20	Tutela sciami - art. 21	Tutela centro storico integrale - art. 22	Tutela centro storico orientata - art. 23	Tutela del Torrione - art. 25 bis	Tutela del Mulino - art. 25 ter	Tutela canale di Molino - art. 27 ter	Tutela case agricole - art. 41	Ambito feudi rurali - art. 40 N.T.A. P.P.A.R.	Area Riservata Archeologica - art. 23 quater	Vincoli di cui al D.lgs 42/2004	Riep. punti di capt. acque - art. 52 bis	Univ. paesaggio eccezionale valore - art. 57	Univ. paesaggio elevato valore - art. 58
22	1582																T
	1583																T
	1584																T
	1585																T
	1586																T

Legenda: T = intervento totale P = intervento parziale

Note:

"... per effetto del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n. 49 del 27 luglio 2016, le particelle sono interessate da:

—

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 106/2020

Foglio	Particella	segno aree in Fenza o soggetto ad ibondazione	Parzialmente Totale
22	1582		
	1583		
	1584		
	1585		
	1586		

Legende: T = inscrivimento totale P = inscrivimento parziale

Note:

(documentazione edilizia-urbanistica - allegato n° 3)

QUESITO 6

provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE (documentazione catastale - allegato n° 2)

Dati catastali attuali:

I/I della piena proprietà sugli immobili in Montegranaro, accessibili da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord);

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 **sub 35**, D/8, Rendita Euro 11.859,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 80**, D/8, Rendita Euro 2.500,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 81**, C/2, Rendita Euro 856,85;
- N.C.T. Foglio 22 **p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586** della superficie complessiva di mq 1618;

DATI CATASTALI ATTUALI

Locale per attività commerciali- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 sub 35, D/8

Dati della richiesta	Comune di MONTTEGRANARO (Codice: F522)
	Provincia di ASCOLI PICENO
Catasto Fabbricati	Foglio: 22 Particella: 878 Sub: 35

INTESTALO

[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]
-------------	-------------	-------------	-------------

Unità immobiliare dal 13-04-2023

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Intestazione	Foglio	Particella	Sub	Area Cat.	Metri Quad.	Categoria	Classe	Confini	Superficie Aedificata	Rendita	
1		22	878	35			D/8				Euro 11.859,00	VARIAZIONE TOPOGNOMASTICA del 13/04/2023 Protocollo 2704/2023 e del 13/04/2023 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA del 17/05/2023

Edilizio: [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE]

Problemi: [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE]

Locale per attività commerciali - N.C.E.U. Foglio 22 p.la 25 sub 80, D/8

Dati della richiesta	Comune di MONTECARANO (Codice F522)
Catena Tabellari	Provincia di ASCOLI PICENO
	Foglio: 22 Particella: 25 Sub: 80

INTENDATO

[REDACTED] - [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Pagina 1/1
-------------------------	------------	------------	----------------

Unità immobiliare dal 15/04/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Segmento Class	Foglio	Particella	Sub	Zona Cat.	Misc. Zona	Categoria	Class. Catastale	Superficie Classificata	Rendimento		
1		22	25	80			D/8				Euro 1,280,00	VALUTAZIONE FOGGIORARIA DALLA D. 11/04/2013 Provincia ANCONA art. 49 del D. 13/04/2013 VALUTAZIONE D. FOGGIORARIA (L. 47/04/2001)
<small>Indirizzo: VIA GIACCHINI CIPOLLA 7 Piano 1</small> <small>Numero: C/24358/101/1 - Catasto di 4879799/001/001/001</small>												
		Foglio		Particella		Sub		Catasto		Rendimento		

Locale uso deposito/magazzino - N.C.E.U. Foglio 22 p.la 25 sub 81, C/2

Dati della richiesta	Comune di MONTECARANO (Codice F522)
Catena Tabellari	Provincia di ASCOLI PICENO
	Foglio: 22 Particella: 25 Sub: 81

INTENDATO

[REDACTED] - [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Pagina 1/1
-------------------------	------------	------------	----------------

Unità immobiliare dal 15/04/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Segmento Class	Foglio	Particella	Sub	Zona Cat.	Misc. Zona	Categoria	Class. Catastale	Superficie Classificata	Rendimento		
1		22	24	81			C/2	S	853 mq	100/000	Euro 850,00	VALUTAZIONE FOGGIORARIA DALLA D. 11/04/2013 Provincia ANCONA art. 49 del D. 13/04/2013 VALUTAZIONE D. FOGGIORARIA (L. 47/04/2001)
<small>Indirizzo: VIA GIACCHINI CIPOLLA 7 Piano 1</small> <small>Numero: C/24358/101/1 - Catasto di 4879799/001/001/001</small>												
		Foglio		Particella		Sub		Catasto		Rendimento		

Confronto tra la documentazione catastale e lo stato rilevato:

La documentazione grafica catastale è sostanzialmente fedele allo stato rilevato sul posto all'atto del sopralluogo salvo che per le seguenti difformità:

- nella planimetria del **sub 35** della P.la 878 (D/8 - **Locale per attività commerciali**) non vengono riportati alcuni divisori interni che definiscono un w.c. parzialmente realizzato (al grezzo e mancante delle parti impiantistiche) come più dettagliatamente riferito nella risposta al quesito 4 e graficizzato nell'allegato 5. Tale difformità si ritiene sanabile pertanto la planimetria dovrà essere aggiornata e allineata allo stato dei luoghi.

- nella planimetria del **sub 81** della P.la 878 (C/2 - **deposito/magazzino**) non vengono riportati alcuni divisori interni che definiscono un w.c. con disimpegno, come più dettagliatamente riferito nella risposta al quesito 4 e graficizzato nell'allegato 5. Tale difformità si ritiene sanabile pertanto la planimetria dovrà essere aggiornata e allineata allo stato dei luoghi.

Si ritiene che planimetrie dei tre subalterni presentino il riferimento per orientamento errato data la posizione del Nord riportata in tale grafica, anche rispetto a quanto indicato nella mappa catastale.

Si demanda al G.E. la decisione sulla opportunità/necessità di rettificare le incongruenze segnalate nella documentazione catastale.

QUESITO 7

provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale.

All'atto della notifica del pignoramento, datata 11/05/2021, la [REDACTED] era intestataria della piena proprietà degli immobili pignorati in forza di atti regolarmente trascritti. Non essendoci comproprietari indivisi non risulta necessario valutare la comoda divisibilità del compendio pignorato.

QUESITO 8

provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI (vedi documentazione conservatoria – allegato n°4)

Come riscontrato dalla sottoscritta a conferma, integrazione e aggiornamento di quanto riportato nella relazione notarile agli atti datata 09/07/2021, la società [REDACTED] è intestataria dei beni pignorati in base ai seguenti atti regolarmente trascritti:

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 sub 35

- Atto di compravendita del notaio ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 77946/36078 del 01/12/2009 trascritto a Fermo il 04/12/2009 – R. P. 6238 R. G. 10445: [REDACTED] con sede in Macerata C.F. [REDACTED] acquista l'intera piena proprietà dell'immobile - N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 sub 35 – da [REDACTED] con sede in Sant'Elpidio a Mare C.F. [REDACTED]

- Atto di compravendita del notaio MARCHESINI NICOLA Repertorio 50062 del 30812/1983 trascritto a Fermo il 30/01/1984 – R. P. 614 R. G. 491: [REDACTED] - [REDACTED] con sede in Macerata (successivamente divenuta [REDACTED]) acquista dal Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], l'intera piena proprietà dell'immobile commerciale, fabbricato ancora grezzo in corso di ultimazione (nel quale si individueranno gli immobili oggetto di pignoramento), costruito in ottemperanza della Concessione Edilizia n. 9/80 del 21/04/1980 del Comune di Montegranaro ed insistente sulle particelle 878 (già 25/b) e 880 (già 760/b) del Foglio 22 del C.T. d mq 2.595 ;

ATTO ULTRAVENTENNALE

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 80 e 81

- Atto di compravendita del notaio ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 77945/36077 del 01/12/2009 trascritto a Fermo il 04/12/2009 – R. P. 10444 R. G. 6237:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

██████████, con sede in Macerata C.F. ██████████ acquista l'intera piena proprietà dell'immobile - N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 35 (successivamente divenuta sub 80) - da ██████████

██████████) con sede in Montegranaro C.F. ██████████.

- Atto di compravendita del notaio ADRIANO IACOPINI Repertorio 34572 del 22/11/1979 trascritto a Fermo il 10/12/1979 - R. P. 6296 R. G. 4861: ██████████

██████████ acquista dal Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, 2/3 della proprietà e dalla sig.ra ██████████, nata a ██████████ il ██████████, 1/3 della proprietà del lotto di terreno edificabile in Montegranaro, Contrada Santa Maria, N.C.T. Foglio 22 p.lle 25ex 25/a e p.lla 760 ex 760/a della superficie catastale di mq 2.668.

ATTO ULTRAVENTENNALE

- N.C.T. Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586

- Atto di compravendita del notaio ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 77947/36079 del 01/12/2009 trascritto a Fermo il 04/12/2009 - R. P. 62389 R. G. 10446:

██████████, con sede in Macerata C.F. ██████████ acquista l'intera piena proprietà dell'immobile - N.C.T. Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586 (unitamente alla p.lla 1587 non oggetto di pignoramento) - da ██████████ con sede in Montegranaro C.F. ██████████.

- Atto di compravendita del notaio GIAMPIERO DE CESARE Repertorio 6525/303 del 29/12/1989 trascritto a Fermo il 10/01/1990 - R. P. 197 R. G. 226: ██████████ con sede in Montegranaro acquista 1/3 dell'intera piena proprietà dell'immobile - N.C.T. Foglio 22 p.lle 1064 e 1069 (originarie dei beni pignorati), unitamente a maggior consistenza - da ██████████, nato a ██████████ il ██████████.

- Atto di divisione del notaio PIERGIORGIO MOSCETTA Repertorio 100559/10612 del 18/1/01/2007 trascritto a Fermo il 14/01/2008 - R. P. 295 R. G. 447: alla società ██████████ con sede in Montegranaro viene attribuito il diritto di piena ed esclusiva proprietà relativo ai terreni censiti al Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586 oltre a maggior consistenza.

- il Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, e la sig.ra ██████████, nata a ██████████

avevano acquisito rispettivamente 2/3 e 1/3 dei diritti di piena proprietà relativi ai terreni già censiti al N.C.T. Foglio 22 p.lle 1064 e 1069, unitamente a maggior consistenza, con atto a rogito del Notaio ROSSETTI VITTORIO del 7/07/1963, rep. 21968/1767 trascritto a Fermo il giorno 8/1963 al n 2167 di formalità.

ATTO ULTRAVENTENNALE

Ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie a ritroso nel ventennio (ispezione effettuata in aggiornamento ed integrazione di quanto riportato nella certificazione notarile del 09/07/2021) relative agli immobili oggetto di pignoramento.

TRASCRIZIONE del 10/06/2021 - R.P. 5343 R.G.7399

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP DI FERMO Repertorio 706 del 20/05/2021

- a favore di Fedaià SPV srl con sede in Roma (RM) c.f. 14108641003

- contro ██████████ con sede in Macerata C.F. ██████████

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 106/2020

grava sugli immobili in oggetto

l/I della piena proprietà sugli immobili in Montegranaro, Via Fratelli Cervi:

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 sub 35, p.lla 25 sub 80 e sub 81

- N.C.T. Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586

ISCRIZIONE del 04/12/2009 – R.P. 2345 R.G. 10447

Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 77948/36080 del 01/12/2009

IPOTECA VOLONTARIA iscritta per la somma di € 2.720.000,00, di cui € 1.3860.000,00 per capitale, a garanzia del mutuo concessore con atto a rogito del Notaio Clauio Alessandrini Calisti di Macerata del 1/12/2009, rep. 77948/36080 debitamente registrato.

- a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.** Con sede in Ancona, c.f. 01377380421

- contro [REDACTED], con sede in Macerata C.F. [REDACTED]

grava sugli immobili in oggetto

l/I della piena proprietà sugli immobili in Montegranaro, Via Fratelli Cervi:

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 sub 35, p.lla 25 sub 35

- N.C.T. Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586

con annotazioni:

1. Annotazione n. 1400 del 30/09/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione n. 331 del 31/03/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) – mediante il quale è stato liberato l'immobile N.C.E.U. foglio 22 p.lla 25 sub 78, non oggetto di pignoramento

Costituzione di **SERVITÙ PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE** trascritta il 10/03/2008 al R.G. 3921, R.P. 1974

- a favore [REDACTED] con sede in Camerata Picena (AN) c.f. [REDACTED]

- contro [REDACTED] con sede in Montegranaro C.F. [REDACTED]

giusto atto a rogito del Notaio Antonio Grassi di Osimo (AN) del 29/02/2008, rep. 84954/26821, debitamente registrato.

Dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Si precisa che la servitù di cui si richiede la trascrizione è stata costituita a carico della corte di pertinenza del locale commerciale descritto all'unità negoziale n. 1.1. del quadro B della presente trascrizione," e che dal quadro "B" della predetta nota risulta che l'unità negoziale n.1.1. È costituita dall'immobile censito al CF del Comune di Montegranaro al Foglio 22 P.lla 25 sub 35.

Costituzione di **vincolo** trascritto il 14/01/2008 al R.P. 448 R.P. 296

- a favore di **COMUNE DI MONTGRANARO** con sede in Montegranaro (AP) c.f. 00218260446

- contro [REDACTED] con sede in Montegranaro (AP), C.F. [REDACTED]

atto a rogito del Notaio Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche (MC) del 18/12/2007, rep 100560/10613, debitamente registrato.

Dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "la società [REDACTED] ha costituito a favore del Comune di Montegranaro **vincolo di inedificabilità** sulle aree di sua proprietà site in Montegranaro, Quartiere Santa Maria, Via Kuliscioff e Via di Vittorio, facenti parte della lottizzazione denominata Lattanzi, Segatori, 'Walga s.r.l.' della superficie catastale complessiva di mq 3.195 e della superficie reale complessiva di mq 3.225. Le aree, come sopra vincolate, risultano graficamente individuate e colorate in giallo, nella pianta planimetrica, allegata all'atto che si trascrive sotto la lettera a. Tale vincolo viene dalla medesima società [REDACTED] costituito, in rispetto delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 106/2020

ed in conformità alla convenzione originaria, al fine di ottenere l'approvazione da parte del Comune di Montegranaro della ridefinizione della lottizzazione secondo la richiesta di variante all'omonimo piano di lottizzazione [redacted], [redacted], [redacted], presentata con nota del 20/07/2007 prot. 12057, come precisato alla superiore premessa".

NCT foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, unitamente a maggior consistenza.

Costituzione di **Servitù di passaggio a piedi** trascritta il 14/01/2008 al R.G. 444 R.P. 292
- a favore di COMUNE DI MONTGRANARO con sede in Montegranaro (AP) c.f. 00218260446

- contro

[redacted], con sede in Montegranaro (AP), C.F. [redacted]

[redacted], nato a Montegranaro il [redacted], c.f. [redacted]

[redacted], nata a Montegranaro il [redacted], c.f. [redacted]

atto a rogito del Notaio Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche (MC) del 18/12/2007, rep. 100557/10610, debitamente registrato.

Dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "A garanzia degli obblighi assunti i lottizzanti costituiscono servitù perpetua e gratuita di pubblico passaggio a piedi in favore del Comune di Montegranaro, che ha accettato, sulle aree di sua residua proprietà destinate a marciapiedi antistanti i lotti facenti parte della lottizzazione di cui in premessa, e precisamente distinte nel N.C.T. del Comune di Montegranaro al foglio 22 con le particelle 1585, 1586, 1587, 1627, 1626, 1679, 1628, 1629, 1222, 1581, 1580, 1215, 14777, 1595, 1594, 1593, 1620, 1619, 1618, 1677, 1678, 1624, 1623, 1622, 1621, 1633, 1632, 1631, 1630, 1603, 1636, 1602, 804, 1616 e 1617 (fondi serventi)"

Convenzione trascritta il 19/12/1986 R.G. 6935, R.P. 4994

- a favore di COMUNE DI MONTGRANARO con sede in Montegranaro (AP) c.f. 00218260446

- contro

[redacted], nato a Montegranaro il [redacted], c.f. [redacted]

[redacted], nata a Montegranaro il [redacted], c.f. [redacted]

atto a rogito del Segretario Comunale di Montegranaro del 3/07/1986, rep. 542 registrato a Fermo il 4/12/1986 al n. 3297.

Alla relativa nota di trascrizione risulta che, a seguito di approvazione del piano di lottizzazione ed appezzamento di terreno sito in Montegranaro già censito al N.C.T. foglio 22, p.lle 25-28-37-163-134-165215, i sigg. [redacted] e [redacted] si sono impegnati ad eseguire loro cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, conformemente agli elaborati ivi allegati

Costituzione di Servitù di passaggio trascritta il 10/12/1979 R.G. 6299, R.P. 4864

- a favore e contro:

[redacted], con sede in Montegranaro

[redacted], nato a Montegranaro il [redacted], c.f. [redacted]

atto a rogito del Notaio Adriano Iacopini di Montegranaro del 22/11/1979, rep. 34572, debitamente registrato, in forza del quale detti soggetti hanno costituito reciproca servitù di passaggio, anche per mezzi meccanici, lungo tutto il perimetro esterno delle loro rispettive proprietà considerate nel loro insieme (esclusi i lati lungo la strada provinciale) e così lungo i confini est e sud del lotto di [redacted] e sud ed ovest del lotto della [redacted], passaggio da esercitarsi con strada continua della larghezza di metri 4,5 avente due accessi dalla Strada Prov. Fermana.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N.C.T. Foglio 22 p.lle 25 ex 25/a e p.lla 760 ex 760/a.

Non risultano trascrizioni di domande giudiziali.

QUESITO 9

provveda l'esperto determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

VALORE DEGLI IMMOBILI

CRITERIO DI VALUTAZIONE ANALITICO- COMPARATIVO

Per la definizione del valore degli immobili dei tre lotti si utilizza un criterio di stima analitico-comparativo. È stata effettuata un'indagine conoscitiva presso operatori e tecnici del settore immobiliare di zona per individuare il valore di mercato di terreni e di fabbricati comparabili e con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, confrontando inoltre tali valori con quelli indicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Ascoli Piceno. Al fine di individuare il valore degli immobili in oggetto sono state tenute in considerazione a seconda dei casi, oltre alle caratteristiche di localizzazione e accessibilità degli stessi, la tipologia del bene, l'età, le caratteristiche costruttive (strutturali-architettoniche-impiantistiche), le condizioni di conservazione, l'esposizione, il grado di utilizzazione e/o la produttività.

Per quanto detto, individuati i rispettivi i valori unitari di riferimento per gli immobili in oggetto, si procede al calcolo del valore complessivo dei beni moltiplicando detti valori unitari per le superfici commerciali degli immobili, ottenendo un importo al quale, in alcuni casi, vanno applicati specifici coefficienti di correzione - l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione del 10%) - e sottratte eventuali spese (per la regolarizzazione edilizia e/o per la spese condominiali arretrate) - come di seguito indicato.

LOTTO 1 = LOCALE COMMERCIALE (N.C.T. F. 22 P.LLA 878 SUB 35 + P.LLA 25 SUB 80)

PORZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE mq	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE UNITÀ €
LOCALE COMMERCIALE FOGLIO 22 P.LLA 878 SUB 35	1,025,00	558	571.950,00
- MANCANZA DI GARANZIA = -10%			-57.195,00
- COSTO REGOLARIZZ. URBANISTICO-EDILIZIA			-3.000,00
- SPESE CONDOMINIALI			- 400,00
VALORE DEL BENE			511.355,00

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 106/2020

PORZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE mq	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE UNITÀ €
LOCALE COMMERCIALE FOGLIO 22 P.LLA 25 SUB 80	235,00	558	131.130,00
- MANCANZA DI GARANZIA = -10%			-13.113,00
- SPESE CONDOMINIALI			- 100,00
VALORE DEL BENE			117.917,00

VALORE DEL LOTTO 1 = € (511.355,00 + 117.917,00) = € 629.272,00

LOTTO 2 = LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO (N.C.T. F. 22 P.LLA 25 SUB 81)

PORZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE mq	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE UNITÀ €
LOCALE COMMERCIALE FOGLIO 22 P.LLA 25 SUB 81	370,00	440	162.800,00
- MANCANZA DI GARANZIA = -10%			-16.280,00
- COSTO REGOLARIZZ. URBANISTICO-EDILIZIA			-3.000,00
- SPESE CONDOMINIALI			- 250,00
VALORE DEL BENE			143.270,00

VALORE DEL LOTTO 2 = € 143.270,00

LOTTO 3 = APPEZZAMENTO DI TERRENO (N.C.T. F. 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586).

CALCOLO VALORE TOTALE TERRENI

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq	VALORE UNITARIO	VALORE UNITÀ €
p.lla 1582 - SEMIN ARBOR	530	€ 2,34	1.240,20
p.lla 1583 - SEMIN ARBOR	500	€ 2,34	1.170,00
p.lla 1584 - SEMIN ARBOR	504	€ 2,34	1.179,36
p.lla 1585 - SEMIN ARBOR	25	€ 2,34	58,50
p.lla 1586 - SEMIN ARBOR	23	€ 2,34	53,82
VALORE DEL BENE			3.701,88

VALORE DEL LOTTO 3 = € 3.701,88

QUESITO 10

provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Data la natura e la consistenza dei beni pignorati si ritiene opportuno formare **TRE LOTTI** come di seguito specificato:

LOTTO 1	VALORE
<p>I/1 della piena proprietà del locale commerciale della superficie complessiva di circa mq 1.260 in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dai due subalterni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 sub 35, D/8, Rendita Euro 11.859,00; - N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 80, D/8, Rendita Euro 2.500,00; - spese per la regolarizzazione edilizia € 3.000,00 - spese condominiali arretrate € 500 circa 	<p>€ 629.272,00</p>
<p>LOTTO 2</p> <p>I/1 della piena proprietà del magazzino/deposito della superficie di mq 370 in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dal seguente subalterno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 81, C/2, Rendita Euro 856,85. - spese per la regolarizzazione edilizia € 3.000,00 - spese condominiali arretrate € 250 circa 	<p>€ 143.270,00</p>
<p>LOTTO 3</p> <p>I/1 della piena proprietà dell'appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 1.618 in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dalle seguenti particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - N.C.I. Foglio 22 p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586. <p>Le p.lle sono soggette a vincolo di inedificabilità</p>	<p>€ 3.701,88</p>

QUESITO II

provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Come riferito nella RELAZIONE DI PRIMO ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO, e riscontrato dalla sottoscritta in fase di sopralluogo, relativamente allo stato di possesso dei beni si riferisce quanto segue:

Lotto 1

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 878 **sub 35**, D/8, Rendita Euro 11.859,00;
- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 **sub 80**, D/8, Rendita Euro 2.500,00;

I due subalterni formano un unico ampio locale commerciale accessibile dagli ingressi del sub 35 da via Fratelli Cervi: tale superficie all'atto del sopralluogo era nella disponibilità del sig. [REDACTED], amministratore della [REDACTED], ed erano occupati da materiali vari, mobilio, attrezzature edili, autovetture, etc. di proprietà della società eseguita.

Lotto 2

- N.C.E.U. Foglio 22 p.lla 25 sub 81, C/2, Rendita Euro 856,85;

Il subalterno classificato come magazzino è occupato dalla [REDACTED] unipersonale a seguito di un preliminare di vendita sottoscritto con la [REDACTED] nell'anno 2016, come già riferito nella RELAZIONE DI PRIMO ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO. Utilizzato senza titolo opponibile il bene è ingombro di materiali vari e autovetture ivi conservati dalla [REDACTED] unipersonale la quale, tramite il legale rappresentante, ha chiesto di poter continuare nell'utilizzo del magazzino fino alla vendita offrendo la somma di euro 400,00 mensili a titolo di indennità di occupazione con versamento a beneficio della procedura a partire dal mese di maggio 2023.

Secondo quanto riferito dall'amministratore del condominio [REDACTED] di cui i beni fanno parte:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- le spese annuali ordinarie per i tre subalterni si possono quantificare fra i 350 e i 400 € circa;
- le rate condominiali non pagate ammontano a € 340,92 per spese ordinarie/gestioni pregresse e € 394,17 per spese ordinarie relative alla gestione in corso (2024) per un totale di € 735,09.
- *.. "ad oggi non ci sono lavori deliberati, ma si è in attesa di ricevere e valutare preventivi per la sistemazione dell'immobile (facciata condominiale, scariche lastrico, interventi su diversi punti della pavimentazione del lastrico di copertura). Tali lavori sono urgenti in quanto sono presenti diverse infiltrazioni;"*
- non risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Lotto 3

- N.C.T. Foglio 22 **p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586**

I terreni non recintati lungo il confine su via F.lli Cervi si presentano incolti, con vegetazione spontanea ed inutilizzati.

QUESITO 12

provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Non risultano procedure espropriative per pubblica utilità a carico dei beni pignorati.

CONCLUSIONI*Manifesto d'asta:***LOTTO 1****VALORE**

I/I della piena proprietà del locale commerciale della superficie complessiva di circa mq 1.260 in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dai due subalterni:

€ 629.272,00

- N.C.E.U. Foglio 22 **p.lla 878 sub 35**, D/8, Rendita Euro 11.859,00;

- N.C.E.U. Foglio 22 **p.lla 25 sub 80**, D/8, Rendita Euro 2.500,00;

- spese per la regolarizzazione edilizia € 3.000,00

- spese condominiali arretrate € 500 circa

LOTTO 2**VALORE**

I/I della piena proprietà del magazzino/deposito della superficie di mq 370 in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dal seguente subalternato:

€ 143.270,00

- N.C.E.U. Foglio 22 **p.lla 25 sub 81**, C/2, Rendita Euro 856,85.

- spese per la regolarizzazione edilizia € 3.000,00

- spese condominiali arretrate € 250 circa

LOTTO 3**VALORE**

I/I della piena proprietà dell'appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 1.618 in Montegranaro, accessibile da Via Fratelli Cervi (collegata a Via Fermana Nord) costituito dalle seguenti particelle:

€ 3.701,88

- N.C.T. Foglio 22 **p.lle 1582, 1583, 1584, 1585, 1586.**

Le p.lle sono soggette a **vincolo di inedificabilità**

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Porto San Giorgio, lì 14/06/2024

Il Perito estimatore

Arch. Annalisa D'Annessa

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica
2. Documentazione catastale con planimetrie immobili
3. Documentazione edilizia-urbanistica
4. Documentazione Agenzia Entrate – Conservatoria
5. Elaborato grafico da rilievo